

Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK KRONAN

Sigtuna Kommun

Organisationsnummer: 769640 - 2440

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1
- E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 inklusive mervärdesskatt i förekommande fall samt tabell med lägenhetsredovisning
- F. Nyckeltal
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Kronan, som registrerades hos Bolagsverket den 5 augusti 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten.

Upplåtelse av bostadsrätterna i radhus/parhus beräknas ske i maj 2023 och av lägenheter i flerbostadshus i augusti 2023. dock senast i samband med inflyttningen. Inflyttning för radhus/parhus beräknas ske i september 2023 och av lägenheter i flerbostadshus i februari 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2023.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Kronan har, i avtal daterat den 13 december 2022, av Fastighets Trivsamt Boende Steninge AB förvärvat fastigheten Steninge1:58 i Sigtuna kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 15 december 2022. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Tilläggsavtal till uppdragsavtalet tecknades den 28 april 2023, gällande en räntegaranti för föreningen under de tre första åren, se avsnitt D, not 3.

Bygglov beviljades i maj månad 2022. Startbesked erhöles den 7 juli 2022.

Om det finns ej upplåtna lägenheter i projektet efter avräkningsdagen förbinder sig BoKlok Housing AB att senast efter sex månader förvärva dessa lägenheter samt därefter betala insats och eventuell upplåtelseavgift. BoKlok Housing AB förbinder sig vidare att från och med avräkningsdagen betala löpande årsavgifter till bostadsrättsföreningen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, kommer att lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av Danske Bank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sigtuna, Steninge 1:58
Fastighetens areal:	16 259 kvm (enligt köpekontrakt)
Bostadsarea:	Cirka 7 270 kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	38 lägenheter fördelat på radhus och parhuslängor samt 40 lägenheter i 5 flerbostadshus.
Husens utformning:	5 flerbostadshus med 2 våningsplan, 11 parhus och radhuslängor. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme i Flerbostadshus:	Bergvärme med fördelning ut till vattenradiatorer. Fördelning ut till radiatorer sker i golvbjälklag via fördelarskåp i vägg.
Ventilation i Flerbostadshus:	Lägenheterna ventileras via ett mekaniskt FTX-system. Uteluft tas in via väggmonterat utluftsgaller i varje lägenhet. Tilluft tillförs lägenheten via väggmonterade tilluftsdon. Frånluft evakueras via kontrollventiler i kök och badrum samt kökskåpa. Strömförsörjningen av FTX-aggregatet är kopplad på hushållselen.
Värme och ventilation i radhus/parhus:	Frånluftsvärmepump med värmeåtervinning. Vattenburen värme till radiatorer, placerade under fönster i respektive rum.
Vatten och avlopp i flerbostadshusen:	Inkommande vatten med centralmätare placeras i utvändigt undercentral. Spillvatten ansluts till kommunal ledning. Lokalt omhändertagande av dagvatten.
Vatten och avlopp i Radhus/parhus:	Inkommande vatten med undermätning i respektive hus. Spillvatten ansluts till kommunal ledning. Lokalt omhändertagande av dagvatten.
El i flerbostadshus	Serviscentral placeras i UC och betjänar fastighetsdrift. Separat servisfördelning för lägenheter placeras i markskåp intill huskropp. Från servisfördelning förläggs huvudledning till respektive lägenhet. Fastigheten förses med egen mätare. Lägenheten förses med mätarblock för separat mätning till respektive lägenhet. Mätarblock placeras i markskåp intill huskropp. Fasta armaturer i kök, badrum, förråd och klädkammare monteras. Utvändigt monteras armaturer vid entréer och trappa/loftgång. Fast inredning i kök och bad ansluts. Förberett för anslutning av torktumlare. I utvändiga förråd och i UC och miljöhus monteras belysning, invändigt och utvändigt.

El i radhus/parhus:	Markmätarskåp i metall placeras vid varje byggnad, 1 st anslutning/byggnad och undermätare i respektive bostad. Mäter såväl invändigt som utvändigt samt i eget förråd (hushållsel). Serviscentral placeras vid gemensam komplementbyggnad och betjäna fastighetsdrift, UC och utvändigt stolpbelysning. Fastighetselen förses med egen mätare. Fasta armaturer i kök, badrum, städförråd under trappan garderob i hall. Fast inredning i kök och bad ansluts.
Solceller:	Utanpåliggande solcellspaneler placeras på yttertaken på flerbostadshusen. Sol elen används till fastighetsel, hushållsel samt till bergvärmepump.
Sophantering: Flerbostadshus	Avfallshantering sker i kärtskåp
Sophämtning Radhus/parhus	Avfallshantering sker i behållare på egen uppfart
TV/bredband/telefoni:	Hemmanätverksanläggning, aktiv utrustning levereras av bredbandsleverantör. Teleförsörjning, fiberleverantören har sin överlämningspunkt i Undercentralen. Från undercentralen är fibern i mark till fasadschakt på varje hus och därefter vidare till respektive lägenhet. Antalet mediauttag i lägenheter avviker från svensk standard gällande avståndet mellan uttagen. Bedömningen har gjorts, i samråd med fackman, att vald lösning att ett uttag per sovrum samt två uttag i vardagsrum tillsammans med trådlös nätverkslösning väl uppfyller behoven
Förråd:	I varje bostadsrätt ingår förråd i separat byggnad. I entreprenaden ingår även ett gemensamt förråd för föreningen
Parkering:	Föreningen har 122 parkeringsplatser varav 8 handikapp - platser.
Gemensamma ytor:	På föreningens fastighet finns parkeringsplatser, gemensam yta för samvaro/lek och grusade gångar.
Servitut & ledningsrätt:	Den fasta egendomen kommer att belastas av; ledningsrätt för dragning av ledningar under gatan i Tun 10
Gemensamhets anläggning	GA inom Tun 10 som omfattar lokalgata och lekplats. Ändamålet med denna GA är, väg, underhåll av väg, belysning, snöröjning mm Parkering Lekplats på området som är avsedd för detta, enligt detaljplan och som disponeras av GA.

Kortfattad byggnadsbeskrivning, flerbostadshus

Grundläggning:	Kantisolerad balkgrund av betong, invändigt isolerat med cellplast till överkant grund. Grundkonstruktion omfattas av pålning. Betongplatta på mark för komplementbyggnader.
Stomme:	Volymelement av träregelstomme i lägenhetshus. Planelement av träregelstomme i komplementbyggnader.
Fasader:	Ytterväggar med träreglar och stenull. Fasad av träpanel.
Väggar:	Träregelstomme och gipsskivor (innervägg). Brand- och våtrumsanpassade vid behov.
Takkonstruktion:	Bärverk av trä med takbeläggning av takpapp. På komplementbyggnader är takbeläggning av takpapp.

Dörrar:	Ytterdörrar i målat trä. Dörrar på komplementbyggnader i stål.
Fönster:	3-glas isolerruta. Målat trä med aluminiumbeklädnad utvändigt.
Tvätt:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin.
Balkonger/uteplatser:	Bottenvåning har träaltan. Våning två har dragstagsinhängda balkonger med trätrall. Balkongerna har räcke av galvaniserat stål.
Trappa/loftgång:	Pelarburen loftgång av trä med tätskikt och ytskikt av trä på våning två. Utanpåliggande trappa i galvaniserat stål med trappsteg av trä.
Övrigt:	Alla bostadsrätter förses med en brandvarnare.

Kortfattad byggnadsbeskrivning, radhus/parhus

Grundkonstruktion hus:	Kantisolerad balkgrund av betong, invändigt isolerat med cellplast till överkant grund. Grundkonstruktion omfattas av pålning.
Grund, förråd	Kantisolerad betongplatta på mark Radonskydd och tjälskyddsisolering i erforderlig omfattning.
Husstomme: Huvudbyggnad	Volymelement av träregelstomme i småhus.
Gavelspets ej inredd del:	Regelverk eller gaveltakstol, vindskyddsduk och spikreglar. fasadbeklädnad av träpanel.
Lägenhetsskiljande väggar	Brandklass E 160. Väggar bestående av gipsbeklädd träregelstomme med mellanliggande isolering av stenull. Dubbla stommar separerade av luftspalt.
Modulskiljande väggar:	Väggar bestående av gipsbeklädd träregelstomme med mellanliggande isolering av stenull. Dubbla stommar separerade av luftspalt.
Innerväggar:	Väggar bestående av gipsbeklädd träregelstomme.
Bjälklag:	Bottenbjälklag bestående av golvspånskiva på träregelstomme med randisolering av stenull och underliggande fuktskydd. Mellanbjälklag bestående av golvspånskiva på träregelstomme med mellanliggande isolering av stenull och taks-kiva. Takbjälklag bestående av träregelstomme med mellanliggande isolering av stenull och taks-kiva.
Huskomplettering:	Fristående skärmvägg på baksidan i träkonstruktion i liggande glesutförande med överliggare i tryckimpregnerat trä. Altandäck med tryckimpregnerat bjälklag och trallgolv. Räcke med överliggare.
Ytterväggar, hus: (bärande)	Väggar bestående av vindskydd, träregelstomme med mellanliggande stenullsisolering, plastfolie, spånskiva samt invändig gipsskiva. Fasadbeklädnad av träpanel.
Yttertak, hus:	Tak bestående av bärverk av trä med underlagstak av underlagsduk, underlagsspont och takbeläggning av betongpannor.
Tak, komplettering:	En avluftnings huv, im-kanal och ventilations huv per lägenhet. En utvärdig taklucka per par eller radhus. Erforderlig taksäkerhet och takavvattning.

Ytterdörrar hus:	Målade trädörrar med isolerruta med klarglas.
Ytterdörrar: Komplementbyggnad	Målade trädörrar.
Ytterväggar Komplementbyggnad:	Väggar bestående av träregelstomme. Fasadbeklädnad av liggande träpanel.
Yttertak Komplementbyggnad	Tak bestående av takstolar i trä i form av åsar, underlagspapp, underlagsspont och takbeläggning av takpapp
Fönster:	Vridfönster och fasta fönster i målat trä/aluminium, 3-glas isolerruta.
Fönsterdörrar:	Målade fönsterdörrar i trä/aluminium, 3-glas isolerruta.
Tvätt:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin.

Kortfattad rumsbeskrivning flerbostadshus ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Trägolv, ljus ek	Målat	Takskiva
Vardagsrum	Trägolv, ljus ek	Målat	Takskiva
Kök	Trägolv, ljus ek	Målat/Kakel	Takskiva
Klädkammare/förråd	Trägolv, ljus ek	Målat	Takskiva
Sovrum	Trägolv, ljus ek	Målat	Takskiva
Badrum	Plastmatta	Kakel	Vitlackad aluminiumprofil

Kortfattad rumsbeskrivning radhus/parhus ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Målat	Takskiva
Garderob i entré	Pakettgolv	Målat	Takskiva
Installationsutrymme i entré,	Plastmatta	Målat	Takskiva
Vardagsrum	Parkettgolv	Målat	Takskiva
Kök	Parkettgolv	Målat	Takskiva
Kök		Stänkskydd av kakel	
WC/dusch/Tvätt, bottenvåning	Klinker	Kakel	Takskiva
Utrymme under trappa	Parkettgolv	Målat	Takskiva
Allrum hall, ovanvåning	Parkettgolv	Målat	Takskiva
WC/dusch, ovanvåning	Klinker	Kakel	Takskiva
Samtliga sovrum	Parkettgolv	Målat	Takskiva
Entrédäck	Tryckinpr, trallgolv	Fasad	Skärmtak
Altan	Tryckinpr, trallgolv	Fasad	
Balkong	Tryckimpr. bjälklag	-	
Trappa	Plansteg (vitlaserad ek), sättsteg (vita), handledare (vitlaserad ek) Infälld fönsterbänk (granit)		

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för fastighet och entreprenad inklusive byggherrekostnader, fastighetsskatt för bostäder t o m värdeåret och mervärdesskatt.	334 338 000
Likviditetsreserv	50 000
Beräknad anskaffningskostnad ³	334 388 000 kr

³ Varav avskrivningsunderlag: 233 703 000 kronor K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och styrelseansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen samt att bostadsrättstillägg tecknas av föreningen. Under entreprenadtiden är fastigheten försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till totalt cirka 175 108 000 kronor fördelat på 134 608 000 kronor för byggnaden och 40 500 000 kronor för marken.



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Danske bank.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter

tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- garanti ³	Amortering ⁴ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	30 986 000	1 år	4,50	1 394 370	-247 888	217 017	1 363 499
Lån 2	30 986 000	2 år	4,75	1 471 835	-325 353	217 017	1 363 499
Lån 3	30 986 000	3 år	5,00	1 549 300	-402 818	217 017	1 363 499
Summa	92 958 000			4 415 505	-976 059	651 051	4 090 497
Insatser	229 880 000						
Upplåtelseavgifter	11 550 000						
Summa Finansiering	334388000						

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-3 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Offererade räntesatser: 3 mån: 4,45 %, 1 år: 4,11%, 2 år: 4,00 %, 3 år: 4,04%, 4 år: 4,12%, 5 år: 4,24%

per den 5 maj 2023.

Overskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ BoKlok Housing AB garanterar i en separat räntegaranti, undertecknad den 28 april 2023, att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,70% dock maximalt upp till 5%, under respektive låns första bindningstid då de tre lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år och 3 år. I beräkning av räntegarantin tas hänsyn till amortering. Räntegarantin slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga tre år ska betalas, av BoKlok Housing AB, till föreningen i förskott senast två månader efter slutavräkningsdagen. BoKlok Housing AB och föreningen skulle kunna komma att träffa en överenskommelse om andra bindningstider och eller fördelning på lånen, dock är BoKlok Housing ABs åtagande till föreningen den samma oavsett detta.

⁴ Amortering förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 3,93 %, vilket ger en amorteringstid på cirka 50 år.

Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar

Enligt föregående sida **4 090 497**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll **327 150**
är 45 kr/kvm bostadsarea.¹

Beräknade driftskostnader år 1, inklusive mervärdesskatt i förekommande fall

Gemensam elförbrukning ²	56 520
Hushållsel i flerbostadshus samt radhus/parhus	865 900
Uppvärmning, flerbostadshus ³	274 160
Vattenförbrukning, flerbostadshus	33 600
Varmvatten, flerbostadshus	57 000
Vattenförbrukning, radhus/parhus	216 600
Sophantering	65 000
Vinterväghållning	20 000
Gemenshetsanläggning/Samfällighetsförening	20 000
TV, bredband	187 200
Fastighetsförsäkring	95 000
Ekonomisk förvaltning	85 000
Övrig förvaltning, inklusive även fastighetsskötsel och städning	15 000
Revision	20 000
Styrelsearvoden	45 000
Serviceavtal, jour, nyckelhantering & mätaravläsning	56 000
Övriga kostnader	15 000
Summa driftskostnader ⁴ kr	2 126 980

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁵ 0
Summa skatter, kr 0

Summa beräknade kostnader år 1 exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar och avsättningar, kr **6 544 627**

¹ Styrelsen säkerställer finansiering av långsiktigt underhåll genom fondavsättning, årligt överskott och amortering.

² I kostnad gemensam elförbrukning har räknats av uppskattad besparing pga egenproducerad solel.

³ I kostnad uppvärmning har räknats av uppskattad besparing pga egenproducerad solel.

³ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

⁵ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1, INKL. MERVÄRDESSKATT I FÖREKOMMANDE FALL SAMT LÄGENHETSREDOVISNING

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar ska föreningens löpande verksamhet, inkluderande bland annat amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal, efter verklig förbrukning och med lika belopp per lägenhet.

Årsavgift 1 ¹	4 687 500
Årsavgifter 2 ²	429 300
Årsavgift varmvatten, flerbostadshus ³	57 000
Årsavgift hushållsel, flerbostadshus & radhus och parhus ⁴	865 900
Årsavgift vatten (konsumtionsvatten), radhus och parhus ⁵	216 600
Årsavgift media ⁶	187 200
Intäkt parkeringsplatser ⁷	144 000
Summa beräknade intäkter år 1	6 587 500 kr

Kostnader enligt ovan för tappvarmvatten, hushållsel samt konsumtionsvatten debiteras och redovisas inkl. moms

¹ Årsavgift 1 debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen samt radhus/parhus och fördelas enligt andelstal 1

² Årsavgift 2 debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen och fördelas enligt andelstal 2.

³ Årsavgift uppvärmning av vatten debiteras bostadsrätterna i flerbostadshusen. Beräknad kostnad mellan 1 110 - 1 716 kronor/år inkl. moms. Debiteras i efterskott enligt faktisk förbrukning.

⁴ Årsavgift hushållsel är beräknad, inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt faktisk förbrukning och avser bostadsrättshavarna i flerbostadshusen och radhus/parhus. Elförbrukning för FTX aggregat avseende bostadsrätterna i flerbostadshusen ingår i hushållselen och kostnad belastar därmed bostadsrättshavaren. Elförbrukning för luftvärmepump (uppvärmning) i radhus och parhus ingår i hushållselen och kostnad belastar följaktligen bostadsrättshavaren

⁵ Årsavgift vatten (konsumtionsvatten) i radhusen och parhusen med en uppskattad kostnad av 475 kr/mån inkl. moms. Debiteras i efterskott enligt faktisk förbrukning.

⁶ Årsavgift media debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen samt radhus/parhus och fördelas jämt mellan bostadsrätterna med en uppskattade kostnad av 200 kr/månad.

⁷ Föreningen planerar för totalt 122 parkeringsplatser, varav 40 platser kommer att vara uthyrda.. Föreningen kommer att ta ut en avgift för dessa med 300 kr/månad (3 600 kr/år). I dom 120 planerade parkeringsplatserna ingår parkering på uppfart för radhus och parhus.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.



Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Lägenhet / Radhus ⁸ Parhus	Bostads- area, ca (m2)	Antal RoK ⁹	Insats (kr)	Upplåtelse avgift (kr)	Insats + Upplåtelse avg. (kr)	Andelstal årsavgift 1 (%)	Andelstal årsavgift 2 (%)	Lägenhetens nettoskuld- sättning ¹⁰ (kr)	Årsavgift ¹¹ (kr)	Årsavgift 2 ¹² (kr)	Månads- avgift ¹³ (kr)	Beräknad årsavg. uppvärm. av vatten ¹⁴ inkl. moms (kr)	Beräknad årsavg. hushållsel ¹⁵ inkl. moms (kr)	Beräknad årsavg. vatten ¹⁶ inkl. moms (kr)	Årsavgift media (kr) ¹⁷	Beräknad månadsavgift (kr) ¹⁸
A21R	L	55	2	1 875 000	95 000	1 970 000	0,798	2,104	741 406	37 406	9 032	3 870	1 110	3 970		2 400	4 493
A22R	L	55	2	1 695 000	85 000	1 780 000	0,798	2,104	741 406	37 406	9 032	3 870	1 110	3 970		2 400	4 493
D21RG	L	55	2	2 045 000	130 000	2 175 000	0,798	2,104	741 406	37 406	9 032	3 870	1 110	3 970		2 400	4 493
D22RG	L	55	2	1 865 000	95 000	1 960 000	0,798	2,104	741 406	37 406	9 032	3 870	1 110	3 970		2 400	4 493
D21SG	L	55	2	2 005 000	100 000	2 105 000	0,798	2,104	741 406	37 406	9 032	3 870	1 110	3 970		2 400	4 493
D22SG	L	55	2	1 830 000	95 000	1 925 000	0,798	2,104	741 406	37 406	9 032	3 870	1 110	3 970		2 400	4 493
E21R	L	55	2	1 925 000	100 000	2 025 000	0,798	2,104	741 406	37 406	9 032	3 870	1 110	3 970		2 400	4 493
E22H	L	55	2	1 750 000	85 000	1 835 000	0,798	2,104	741 406	37 406	9 032	3 870	1 110	3 970		2 400	4 493
E21RG	L	55	2	2 045 000	105 000	2 150 000	0,798	2,104	741 406	37 406	9 032	3 870	1 110	3 970		2 400	4 493
E22RG	L	55	2	1 865 000	95 000	1 960 000	0,798	2,104	741 406	37 406	9 032	3 870	1 110	3 970		2 400	4 493
E21S	L	55	2	1 925 000	100 000	2 025 000	0,798	2,104	741 406	37 406	9 032	3 870	1 110	3 970		2 400	4 493
E22S	L	55	2	1 750 000	85 000	1 835 000	0,798	2,104	741 406	37 406	9 032	3 870	1 110	3 970		2 400	4 493
E21SG	L	55	2	2 005 000	100 000	2 105 000	0,798	2,104	741 406	37 406	9 032	3 870	1 110	3 970		2 400	4 493
E22SG	L	55	2	1 830 000	95 000	1 925 000	0,798	2,104	741 406	37 406	9 032	3 870	1 110	3 970		2 400	4 493
B31R	L	72	3	2 345 000	120 000	2 465 000	1,014	2,536	942 087	47 531	10 887	4 868	1 453	5 200		2 400	5 623
B32R	L	72	3	2 115 000	110 000	2 225 000	1,014	2,536	942 087	47 531	10 887	4 868	1 453	5 200		2 400	5 623
B31S	L	72	3	2 370 000	120 000	2 490 000	1,014	2,536	942 087	47 531	10 887	4 868	1 453	5 200		2 400	5 623
B32S	L	72	3	2 115 000	110 000	2 225 000	1,014	2,536	942 087	47 531	10 887	4 868	1 453	5 200		2 400	5 623
C31R	L	72	3	2 345 000	120 000	2 465 000	1,014	2,536	942 087	47 531	10 887	4 868	1 453	5 200		2 400	5 623
C32R	L	72	3	2 115 000	110 000	2 225 000	1,014	2,536	942 087	47 531	10 887	4 868	1 453	5 200		2 400	5 623
C31S	L	72	3	2 370 000	125 000	2 495 000	1,014	2,536	942 087	47 531	10 887	4 868	1 453	5 200		2 400	5 623
C32S	L	72	3	2 115 000	110 000	2 225 000	1,014	2,536	942 087	47 531	10 887	4 868	1 453	5 200		2 400	5 623
U31H	L	72	3	2 415 000	135 000	2 550 000	1,014	2,536	942 087	47 531	10 887	4 868	1 453	5 200		2 400	5 623
D32R	L	72	3	2 185 000	110 000	2 295 000	1,014	2,536	942 087	47 531	10 887	4 868	1 453	5 200		2 400	5 623
D31S	L	72	3	2 440 000	125 000	2 565 000	1,014	2,536	942 087	47 531	10 887	4 868	1 453	5 200		2 400	5 623
D32S	L	72	3	2 185 000	110 000	2 295 000	1,014	2,536	942 087	47 531	10 887	4 868	1 453	5 200		2 400	5 623
A41S	L	85	4	2 675 000	135 000	2 810 000	1,178	2,866	1 094 456	55 219	12 304	5 627	1 716	6 140		2 400	6 482
A42S	L	85	4	2 405 000	120 000	2 525 000	1,178	2,866	1 094 456	55 219	12 304	5 627	1 716	6 140		2 400	6 482
A41RG	L	85	4	2 840 000	145 000	2 985 000	1,178	2,866	1 094 456	55 219	12 304	5 627	1 716	6 140		2 400	6 482
A42RG	L	85	4	2 570 000	125 000	2 695 000	1,178	2,866	1 094 456	55 219	12 304	5 627	1 716	6 140		2 400	6 482
A41SG	L	85	4	2 785 000	110 000	2 895 000	1,178	2,866	1 094 456	55 219	12 304	5 627	1 716	6 140		2 400	6 482
A42SG	L	85	4	2 515 000	80 000	2 595 000	1,178	2,866	1 094 456	55 219	12 304	5 627	1 716	6 140		2 400	6 482
B41RG	L	85	4	2 840 000	145 000	2 985 000	1,178	2,866	1 094 456	55 219	12 304	5 627	1 716	6 140		2 400	6 482
B42RG	L	85	4	2 570 000	125 000	2 695 000	1,178	2,866	1 094 456	55 219	12 304	5 627	1 716	6 140		2 400	6 482
B41SG	L	85	4	2 730 000	135 000	2 865 000	1,178	2,866	1 094 456	55 219	12 304	5 627	1 716	6 140		2 400	6 482
B42SG	L	85	4	2 515 000	130 000	2 645 000	1,178	2,866	1 094 456	55 219	12 304	5 627	1 716	6 140		2 400	6 482
C41RG	L	85	4	2 840 000	145 000	2 985 000	1,178	2,866	1 094 456	55 219	12 304	5 627	1 716	6 140		2 400	6 482
C42RG	L	85	4	2 570 000	125 000	2 695 000	1,178	2,866	1 094 456	55 219	12 304	5 627	1 716	6 140		2 400	6 482
C41SG	L	85	4	2 730 000	135 000	2 865 000	1,178	2,866	1 094 456	55 219	12 304	5 627	1 716	6 140		2 400	6 482
C42SG	L	85	4	2 515 000	130 000	2 645 000	1,178	2,866	1 094 456	55 219	12 304	5 627	1 716	6 140		2 400	6 482

⁸ L= Lägenhet i flerbostadshus, förord i extern förrädsbyggnad ingår med bostadsrätt, RH=Radhus, PH=Parhus, externt förord ingår med bostadsrätt.

⁹ RoK = Rum och Kök.

¹⁰ Bostadsrättens andel av föreningens nettoskuld-sättning, d v s räntebärande skulder (lån) minus räntebärande tillgångar (likvidreserv). Andel beräknad enligt andelstal 1.

¹¹ Årsavgift 1 exklusive fastighetsel, värme, sophämtning, vatten, TV, bredband, och telefoni samt hushållsel. Debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen samt radhus/parhus och fördelas enligt andelstal 1

¹² Årsavgift 2 inklusive fastighetsel, värme, sophantering och vatten. Debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen och fördelas enligt andelstal 2

¹³ Beräknad månadsavgift inklusive årsavgift 1 och i förekommande fall årsavgift 2.

¹⁴ Årsavgift uppvärmning av vatten är beräknad, inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning och avser bostadsrättshavarna i flerbostadshusen.

¹⁵ Årsavgift hushållsel är beräknad, inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt förbrukning och avser bostadsrättshavarna i flerbostadshusen och radhus/parhus.

Elförbrukning för FTX aggregat avseende bostadsrätterna i flerbostadshusen ingår i hushållselen och kostnad belastar följaktligen bostadsrättshavaren.

Elförbrukning för luftvärmepump (uppvärmning) i radhus/parhus ingår i hushållselen och kostnad belastar följaktligen bostadsrättshavaren

¹⁶ Årsavgift vatten (konsumtionsvatten) är beräknad, inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning och avser bostadsrättshavarna i radhus/parhus.

¹⁷ Årsavgift media debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen samt radhus/parhus och fördelas jämt mellan bostadsrätterna med en uppskattade kostnad av 200 kr/månad.

Kostnad inkluderar TV, bredband och telefoni och avser grundutbud i föreningen för TV samt kollektivt avtal fiber 250 Mbit/s

¹⁸ Beräknad månadsavgift och i förekommande fall inklusive moms.

Uppgift gällande altan/balkong framgår enligt förhands- och upplåtelseavtalet. A=Altan ingår i bostadsrätten, B=Balkong

Gällande sophämtning i radhus/parhus så tecknar bostadsrättshavaren eget avtal.



Lgh nr	Lägenhet / Radhus ⁸	Bostads- area, ca	Antal RoK ⁹	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats + Upplåtelseavg. (kr)	Andelstal årsavgift 1 (%)	Andelstal årsavgift 2 (%)	Lägenhetens nettoskuld- sättning ¹⁰	Årsavgift 1 ¹¹ (kr)	Årsavgift 2 ¹² (kr)	Månads- avgift ¹³ (kr)	Beräknad årsavg. uppvärmn. av vatten ¹⁴ inkl. moms (kr)	Beräknad årsavg. hushållsel ¹⁵ inkl. moms (kr)	Beräknad årsavg. vatten inkl. moms (kr) ¹⁶	Årsavgift media (kr) ¹⁷	Beräknad månadsavgift (kr) ¹⁸
F01RG	RH	117	5	3 735 000	190 000	3 925 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
F02R	RH	117	5	3 460 000	175 000	3 635 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
F03R	RH	117	5	3 460 000	175 000	3 635 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
F04R	RH	117	5	3 460 000	175 000	3 635 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
F05R	RH	117	5	3 460 000	175 000	3 635 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
F06RG	RH	117	5	3 810 000	185 000	3 995 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
G07RG	RH	117	5	3 810 000	185 000	3 995 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
G08R	RH	117	5	3 460 000	175 000	3 635 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
G09R	RH	117	5	3 460 000	190 000	3 650 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
G10RG	RH	117	5	3 845 000	205 000	4 050 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
H11RG	PH	117	5	3 870 000	195 000	4 065 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
H12RG	PH	117	5	3 940 000	210 000	4 150 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
I13RG	PH	117	5	3 870 000	205 000	4 075 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
I14RG	PH	117	5	3 940 000	195 000	4 135 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
J15RG	PH	117	5	3 870 000	205 000	4 075 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
J16RG	PH	117	5	3 940 000	195 000	4 135 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
K17RG	RH	117	5	3 810 000	40 000	3 850 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
K18R	RH	117	5	3 390 000	170 000	3 560 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
K19RG	RH	117	5	3 625 000	70 000	3 695 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
L20SG	PH	117	5	3 940 000	195 000	4 135 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
L21SG	PH	117	5	3 870 000	195 000	4 065 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
M22SG	PH	117	5	3 870 000	205 000	4 075 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
M23SG	PH	117	5	3 870 000	205 000	4 075 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
N24SG	RH	117	5	3 775 000	200 000	3 975 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
N25S	RH	117	5	3 460 000	190 000	3 650 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
N26S	RH	117	5	3 460 000	190 000	3 650 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
N27S	RH	117	5	3 460 000	175 000	3 635 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
N28SG	RH	117	5	3 665 000	230 000	3 895 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
O29SG	RH	117	5	3 845 000	150 000	3 995 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
O30S	RH	117	5	3 390 000	205 000	3 595 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
O31SG	RH	117	5	3 590 000	180 000	3 770 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
P32SG	RH	117	5	3 810 000	185 000	3 995 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
P33S	RH	117	5	3 460 000	190 000	3 650 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
P34S	RH	117	5	3 460 000	190 000	3 650 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
P35S	RH	117	5	3 460 000	190 000	3 650 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
P36S	RH	117	5	3 460 000	190 000	3 650 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
P37S	RH	117	5	3 460 000	175 000	3 635 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
P38SG	RH	117	5	3 735 000	240 000	3 975 000	1,583		1 470 734	74 203		6 184		17 420	5 700	2 400	8 310
diff.							0,014	-0,012		664	-48						
				7 270	229 880 000	11 550 000	241 430 000	100,000	100,000	4 687 500	429 300		57 000	865 900	216 600	187 200	

^{2 824} kvm, bostadsarea i flerbostadshus

^{4 446} kvm, bostadsarea i radhus/parhus

⁸ L= Lägenhet i flerbostadshus, förråd i extern förrådsbyggnad ingår med bostadsrätt, RH=Radhus, PH=Parhus, externt förråd ingår med bostadsrätt. ⁹ RoK = Rum och Kök

¹⁰ Bostadsrättens andel av föreningens nettoskuld/sättning, d v s räntebärande skulder (lån) minus räntebärande tillgångar (likvidreserv). Andel beräknad enligt andelstal 1.

¹¹ Årsavgift 1 exklusive fastighetsel, värme, sophämtning, vatten, TV, bredband, och telefoni samt hushållsel. Debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshuset samt radhus/parhus och fördelas enligt andelstal 1

¹² Årsavgift 2 inklusive fastighetsel, värme, sophantering och vatten. Debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshuset och fördelas enligt andelstal 2. ¹³ Beräknad månadsavgift inklusive årsavgift 1 och i förekommande fall årsavgift 2

¹⁴ Årsavgift uppvärmning av vatten är beräknad, inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning och avser bostadsrättshavarna i flerbostadshuset.

¹⁵ Årsavgift hushållsel är beräknad, inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt förbrukning och avser bostadsrättshavarna i flerbostadshuset och radhus/parhus.

Elförbrukning för FTX aggregat avseende bostadsrätterna i flerbostadshuset ingår i hushållsel och kostnad belastar följaktligen bostadsrättshavaren.

Elförbrukning för luftvärmepump (uppvärmning) i radhus/parhus ingår i hushållsel och kostnad belastar följaktligen bostadsrättshavaren.

¹⁶ Årsavgift vatten (konsumtionsvatten) är beräknad, inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning och avser bostadsrättshavarna i radhus/parhus.

¹⁷ Årsavgift media debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshuset samt radhus/parhus och fördelas jämt mellan bostadsrätterna med en uppskattade kostnad av 200 kr/månad.

Kostnad inkluderar TV, bredband och telefoni och avser grundtjänst i föreningen för TV samt kollektivt avtal fiber 250 Mbit/s

¹⁸ Beräknad månadsavgift och i förekommande fall inklusive moms. Uppgift gällande altan/balkong framgår enligt förhands- och upplåtelseavtalet. Gällande sophämtning i radhus/parhus så tecknar bostadsrättshavaren eget avtal.



F. NYCKELTAL¹

Anskaffningskostnad	45 996 kr
Belåning, år 1	12 787 kr
Insats	31 620 kr
Årsavgift 1, år 1: (exklusive fastighetsel, värme, vatten, TV/bredband/telefoni, sophämtning och hushållsel)	645 kr
Årsavgift 2, år 1: (inklusive fastighetsel, värme, sophantering och vatten, enbart bostadsarea flerbostadshusen)	152 kr
Årsavgift uppvärmning av vatten, år 1: (enbart bostadsarea flerbostadshusen)	20 kr
Årsavgift hushållsel, år 1: (gäller flerbostadshusen och radhus/parhus)	119 kr
Årsavgift vatten år 1: (enbart bostadsarea radhus/parhus)	49 kr
Driftskostnader, år 1: (exklusive fastighetsel, värme, vatten och TV/bredband/telefoni, sophämtning och hushållsel)	51 kr
Driftskostnader, år 1: (inklusive fastighetsel, värme, sophantering och vatten, enbart bostadsarea flerbostadshusen)	152 kr
Driftskostnad uppvärmning av vatten, år 1: (enbart bostadsarea flerbostadshusen)	12 kr
Driftskostnad hushållsel, år 1:	119 kr
Driftskostnad vatten, år 1: (enbart bostadsarea radhus/parhus)	49 kr
Amortering, år 1:	90 kr
Avskrivning, år 1:	321 kr
Kassaflöde, år 1 exklusive likviditetsreserv	52 kr
Fondavsättning, år 1	45 kr
Genomsnittligt sparande/BOA, år 1 - 16	244 kr

Ovanstående beräknas: Total intäkt - räntekostnad - driftskostnad/BOA

Riktvärde för detta nyckeltal är 200 - 300 kr/BOA över tid.

Värdet beskriver en bostadsrättsförenings förmåga att klara av att finansiera framtida underhåll.

¹ Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och per m2 bostadsarea om inte annat anges.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	4 687 500	4 968 750	5 266 875	5 582 888	5 694 545	5 808 436	6 412 983	7 080 451
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh (Hushållsel, varmvatten & vatten, inklusive moms)	1 756 000	1 791 120	1 826 942	1 863 481	1 900 751	1 938 766	2 140 554	2 363 345
Årsavgift kr/m²	886	930	976	1 024	1 045	1 066	1 177	1 299
Övriga intäkter								
Övriga intäkter	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000
Räntor	0	4 200	8 204	11 949	14 902	18 982	57 524	129 783
Summa intäkter	6 587 500	6 908 070	7 246 022	7 602 318	7 754 198	7 910 184	8 755 061	9 717 580
Driftskostnader	2 126 980	2 169 520	2 212 910	2 257 168	2 302 312	2 348 358	2 592 777	2 862 635
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	581 230
Summa	0	0	0	0	0	0	0	581 230
Kapitalkostnader								
Räntor	4 415 505	4 384 580	4 352 440	4 319 036	4 284 320	4 248 240	4 045 420	3 799 488
Räntegaranti	-976 059	-723 071	-397 065					
Avskrivningar	2 337 030	2 337 030	2 337 030	2 337 030	2 337 030	2 337 030	2 337 030	2 337 030
Summa kostnader	7 903 456	8 168 059	8 505 315	8 913 235	8 923 662	8 933 628	8 975 227	9 580 383
Årets resultat ¹	-1 315 956	-1 259 988	-1 259 293	-1 310 917	-1 169 464	-1 023 444	-220 166	137 196

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	327 150	333 693	340 367	347 174	354 118	361 200	398 794	440 301
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	327 150	660 843	1 001 210	1 348 384	1 702 502	2 063 702	3 980 995	6 097 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-1 315 956	-1 259 988	-1 259 293	-1 310 917	-1 169 464	-1 023 444	-220 166	137 196
Årets avskrivning	2 337 030	2 337 030	2 337 030	2 337 030	2 337 030	2 337 030	2 337 030	2 337 030
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	1 021 074	1 077 042	1 077 737	1 026 113	1 167 566	1 313 586	2 116 864	2 474 226
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-651 051	-676 637	-703 229	-730 866	-759 589	-789 441	-957 248	-1 160 724
Årets kassaflöde	420 023	400 404	374 507	295 247	407 977	524 145	1 159 616	1 313 502

Kassabehållning inklusive fondavsättning vid årets slut	420 023	820 427	1 194 935	1 490 182	1 898 159	2 422 304	6 911 976	14 291 850
Akkumulerad amortering vid årets slut	651 051	1 327 688	2 030 917	2 761 784	3 521 373	4 310 814	8 748 510	14 129 499
Låneskuld vid årets början	92 958 000	92 306 949	91 630 312	90 927 083	90 196 216	89 436 627	85 166 738	79 989 224

Förutsättningar

Årsavgift efter schablon höjs med 6,0% per år för år 2-4 och därefter med 2,0% per år.
 Övriga årsavgifter höjs med 2,0% per år.
 Driftskostnaderna höjs med 2,0% per år.
 Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0% per år.
 Räntan på kassan har satts till 1% från och med år 2.
 Antagen räntenivå på föreningens lån är 4,75%.
 Antagen inflation 2,0%.
 Amortering 651 051 kr kr år 1 därefter en årlig höjning med 3,93%.
 Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.



H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	886	930	976	1024	1045	1066	1177	1299
Antagen räntenivå + 1%	982	1046	1102	1149	1169	1189	1294	1409
Antagen räntenivå + 2%	1110	1173	1228	1274	1293	1312	1411	1519
Antagen räntenivå - 1%	758	803	850	899	921	943	1059	1189
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	886	933	983	1035	1059	1084	1219	1383
Antagen inflationsnivå + 2%	886	937	990	1046	1074	1104	1265	1480
Antagen inflationsnivå - 1%	886	926	969	1014	1031	1048	1138	1226

I årsavgiften ingår även beräknad kostnad för uppvärmning av vatten/varmvatten och hushållsel.
Kostnad för TV och bredband debiteras bostadsrättshavarna direkt från leverantör.

Antagen räntenivå på föreningens lån är 4,75 %.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.



I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats, årsavgift, och i förekommande fall upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift betalas vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt. Avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, varken regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av andelstal och insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från BoKlok Housing AB gällande en räntegaranti, vilken redovisas under avsnitt D, not 3. Räntegarantin avvecklas successivt under de första tre åren och årsavgift 1 beräknas att höjas med sammanlagt cirka 19 % i genomsnitt under år 2 - 4 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Nacka den 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK KRONAN

Lars Halldén

Michael Hansson

Kjell Hågbäck

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen BoKlok Kronan, org. nr:769640-2440.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digitalt signerat intyg

Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg för Brf BoKlok Kronan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-11-24
2. Registreringsbevis	2022-10-27
3. Uppdragsavtal med bilagor	2022-12-15
4. Tilläggsavtal till uppdragsavtal	2023-05-17
5. Tilläggsavtal till uppdragsavtal (räntegaranti)	2023-04-28
6. Köpekontrakt	2022-12-13
7. Avtal om BoKlok garanti	2023-05-17
8. Kreditoffert Danske Bank	2021-11-17
9. Aktuella räntor	2023-05-05
10. Utdrag från fastighetsregistret	2023-04-24
11. Beräkning av taxeringsvärde	2023-04-24
12. Bygglovsbeslut	2022-05-17
13. Beslut om startbesked	2022-07-07
14. Information från kontrollansvarig	2023-05-04
15. Föreningens sparande för framtida underhåll	odaterad
16. Bekräftelse	2023-05-15
17. Diverse bekräftelser	2023-05-10
18. Redovisning av energiåtgång	odaterad
19. Räknesnurra solcellsbesparing	2022-09-06



Verification

Transaction 09222115557493333665

Document

Ekonomisk Plan Boklok Kronan

Main document

18 pages

Initiated on 2023-05-24 11:45:07 CEST (+0200) by Kjell

Hågbäck (KH1)

Finalised on 2023-05-24 13:51:30 CEST (+0200)

Initiator

Kjell Hågbäck (KH1)

BoKlok Housing AB

kjell.hagback@boklok.se

Signing parties

Lars Halldén (LH)

Identified by Swedish BankID as "LARS HALLDÉN"

ID number 194610211239

swelyre@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS HALLDÉN"

Signed 2023-05-24 12:28:38 CEST (+0200)

Michael Hansson (MH)

rh9596@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MICHAEL REGÖS HANSSON"

Signed 2023-05-24 12:46:36 CEST (+0200)

Kjell Hågbäck (KH2)

kjell.hagback@boklok.se



The name returned by Swedish BankID was "KJELL HÅGBÄCK"

Signed 2023-05-24 11:58:01 CEST (+0200)

Åsa Lennmor (ÅL)

asa.lennmor@fylgia.se



The name returned by Swedish BankID was "ÅSA LENNMOR"

Signed 2023-05-24 12:40:03 CEST (+0200)

Johan Widén (JW)



Verification

Transaction 09222115557493333665

jw@brfexperten.se



*The name returned by Swedish BankID was "JOHAN
WIDÉN"*

Signed 2023-05-24 13:51:30 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

